

○那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則

平成29年3月23日

規則第4号

那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則（平成23年那珂市規則第8号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成29年那珂市条例第14号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（条例第2条第2項第2号の規則で定める要件）

第2条 条例第2条第2項第2号の規則で定める要件は、当該既存集落の外周が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用区域、がけ又は山林に囲まれていることとする。

（条例第3条の2の規則で定める場合）

第3条 条例第3条の2の規則で定める場合は、条例第4条第1項の規定による指定の日前に法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地内において土地の形質の変更をしようとする場合その他市長が特にやむを得ないと認める場合とする。

（条例第4条第1項の規則で定める要件）

第4条 条例第4条第1項の規則で定める要件は、直近の国勢調査の結果による市の区域内の市街化調整区域内の一部の区域の人口が、当該国勢調査が行われた年から起算して10年前において行われた国勢調査の結果より減少していること及び土地利用計画等において当該一部の区域における既存集落の維持に関する方針を明確に定めていることとする。

2 市の廃置分合若しくは境界変更があった場合又は市の区域について都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が変更された場合における前項の適用については、市長が別に定める。

（条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域）

第5条 条例第4条第1項第1号の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

（1） 工業専用地域

（2） 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第4項に規定する施行地区（以下「施行地区」という。）であって、その区域の全部又は一部について同法第98条第1項に規定する仮換地（以下「仮換地」という。）が指定されていない区域

（3） 施行地区であって、その区域の全部について仮換地が指定されており、かつ、いまだ一体的な日常生活圏が形成されていない区域

（条例第4条第1項各号に掲げる要件の細目）

第6条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第2号に関するもの

は、当該地域内の建築物の敷地面積の合計が当該地域の面積のおおむね30パーセント以上であることとする。

第7条 条例第4条第2項に規定する細目のうち、同条第1項第3号に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 区域内の主要な道路は、車道の幅員が5.5メートル以上であること。
- (2) 区域内の主要な道路に接続する区域外の相当規模の道路は、幹線道路であって、車道の幅員が5.5メートル以上であり、かつ、歩道が整備されていること。

(条例第5条第1号の規則で定める要件)

第8条 条例第5条第1号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 開発区域の面積が、5,000平方メートル以下であること。
- (2) 予定建築物の用途が、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号(一戸建に限る。)にあっては、予定地の面積が、1,000平方メートル未満であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、1,000平方メートル以上とすることができる。

(条例第5条第1号ア及びイの規則で定める高さ)

第9条 条例第5条第1号ア及びイの規則で定める高さは、10メートル(地階を除く階数が3以下であって、その高さが10メートルを超える建築物、事務所及び作業所にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ)とする。

(条例第5条第2号の規則で定める既存集落等)

第10条 条例第5条第2号の規則で定める既存集落は、建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしており、かつ、当該建築物に原則として50戸以上の住宅が含まれているものとする。

2 条例第5条第2号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者(取得することが確実であると認められる者を含む。)
- (2) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地を取得した者(取得することが確実であると認められる者を含む。)であつて、次のいずれかに該当するもの

ア 当該既存集落が存する本市の区域内の町若しくは大字の区域(以下「大字等の区域」という。)又はその区域に隣接する本市の区域内の大字等の区域(以下「当該既存集落が存する大字等の区域等」という。)内に当該線引き

の日前に本籍又は住所を有していた者

イ 当該既存集落が存する大字等の区域等内に相当期間居住していた者

ウ アに該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族

3 条例第5条第2号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 当該開発行為を行う者が勤務している場合にあっては、開発行為の対象となる土地（以下「予定地」という。）がその者の勤務地に通勤が可能な区域に存すること。

(2) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

(3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(4) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

4 条例第5条第2号の開発行為に係る予定地には、建築基準法第43条第1項の規定に適合させるため、当該予定地が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地の交換又は売買により取得した最小限の土地を含むことができる。

(条例第5条第3号の規則で定める規模等)

第11条 条例第5条第3号の規則で定める規模は、市街化調整区域に係る線引きの日前から当該市街化調整区域に存する集落内に、現に6戸以上の住宅が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

2 条例第5条第3号の規則で定める者は、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に本籍又は住所を有していた者の2親等以内の血族又は1親等の姻族であって、当該集落内に土地を所有するもの（当該土地を取得することが確実であると認められる者を含む。）とする。

3 前条第3項（第1号を除く。）の規定は、条例第5条第3号の規則で定める要件について準用する。

(条例第5条第4号の規則で定める要件)

第12条 条例第5条第4号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(2) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

(3) 当該開発行為を当該一戸建ての住宅の敷地に隣接する土地において行う場合にあっては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該開発行為を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が当該土地を所有していること（当該土地を取得することが確実であると認められることを含む。）。

イ 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

(条例第5条第5号の規則で定める要件)

第13条 条例第5条第5号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 当該開発行為を行う者又はその者と同居している親族が当該開発行為に伴い拡張する敷地を所有していること（当該敷地を取得することが確実であると認められることを含む。）。

(2) 当該開発行為後の自己用住宅の敷地面積が、おおむね500平方メートル以下であること。ただし、当該自己用住宅の敷地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（条例第5条第6号の規則で定める集落等）

第14条 条例第5条第6号の規則で定める集落は、おおむね50以上の建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

2 条例第5条第6号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上であること。ただし、当該道路の位置の指定を受けた時点において予定地が区画された宅地として計画されている場合は、この限りでない。

(2) 専用住宅の高さが、10メートル以下であること。

（条例第5条第7号の規則で定める要件）

第15条 条例第5条第7号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 従前の建築物等は、本市の区域内に存していること。ただし、従前の建築物等が本市に隣接する市町村の区域内又は本市と同一の都市計画区域内において存し、やむを得ない理由により従前の建築物等が存する市町村の区域内に新たな建築物等を建築することができない場合であって、予定地について、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当するときは、この限りでない。

(2) 新たに建築する建築物等は、自然的社会的条件からみて独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内に建築すること。

(3) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年（やむを得ないと認める場合にあつては、2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。

(4) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）を限度とすることができる。

(5) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とする

こと。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合にあっては、10メートルを限度とすることができる。

(条例第5条第8号の規則で定める住宅)

第16条 条例第5条第8号の規則で定める住宅は、分家住宅、既存集落内の自己用住宅又は既存権利に基づく自己用住宅等の一身専属的な許可を受けて立地した住宅とし、法第29条第1項第2号に規定する農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅を含むものとする。

2 条例第5条第8号の規則で定める建築物は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 車庫、物置その他の附属建築物

(2) 10年以上継続して法に適合しており、かつ、現在も適合している建築物以外のもの

3 条例第5条第8号の規則で定める現に空き家である建築物は、市が空き家と確認した建築物に限るものとする。

4 条例第5条第8号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

(1) 開発区域内には、条例第4条第1項の規定による市長が指定する土地を含まないこと。

(2) 建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りでない。

(3) 別に定めた技術基準に適合していること。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日の前日までに、この規則による改正前の那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則（平成23年那珂市規則第8号）の規定によりみなされた処分、手続その他の行為は、この規則の相当規定によりみなされたものとみなす。

附 則（令和3年規則第40号）

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行前になされた申請に係る開発行為の許可の基準については、なお従前の例による。

附 則（令和5年規則第30号）

(施行期日)

1 この規則は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行前になされた申請に係る開発行為の許可の基準については、なお従前の例による。

附 則（令和 年規則第 号）

この規則は、令和7年4月1日から施行する。